

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC

Số: 1299 /SQHKT-QLTHQH-PC

Ý kiến về trình tự công tác lập điều chỉnh
cục bộ đồ án quy hoạch phân khu
tỷ lệ 1/2000, cấp Giấy phép quy hoạch
và lập QHCT tỷ lệ 1/500
các dự án đầu tư xây dựng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2017

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại công văn số 11282/VP-ĐT ngày 19/10/2016 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc báo cáo rõ đối với các dự án đầu tư xây dựng trường hợp nào cấp Giấy phép quy hoạch và trường hợp nào phải thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, việc cấp Giấy phép quy hoạch, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trước hay sau khi phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000? (hoặc không cần phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 mà chỉ cần cập nhật thông tin dự án vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khi đến thời hạn điều chỉnh tổng thể?).

Theo mục 3, điều 13, Luật Xây dựng năm 2014 “*quy hoạch đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị*”. Vì vậy, căn cứ Luật Quy hoạch năm 2009, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị, Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 của UBND Thành phố ban hành quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 48/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của UBND Thành phố về cấp giấy phép quy hoạch; Sở Quy hoạch - Kiến trúc xin báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố như sau:

1. Các trường hợp sau đây phải có Giấy phép quy hoạch (theo khoản 1, điều 71, Luật Quy hoạch đô thị và điều 36, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị):

- Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung tại khu vực trong đô thị chưa có quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

- Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung tại khu vực trong đô thị có quy hoạch phân khu, nhưng chưa đủ các căn cứ để lập quy hoạch chi tiết.

- Dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ tại khu vực trong đô thị chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị, trừ nhà ở.

- Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc riêng lẻ trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết được duyệt, nhưng cần điều chỉnh ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị đối với một lô đất.

Tại khoản 2, điều 71 Luật Quy hoạch đô thị, quy định: “*Giấy phép quy hoạch là cơ sở để chủ đầu tư dự án tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết đối với dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc lập dự án đầu tư đối với các dự án*”



đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ trong đô thị; là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng”.

2. Các trường hợp phải điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:

- Theo khoản 2, điều 49 Luật Quy hoạch đô thị:

+ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị được tiến hành khi nội dung dự kiến điều chỉnh không ảnh hưởng lớn đến tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết;

+ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị phải xác định rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh; bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết hiện có trên cơ sở phân tích, làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh; hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh; các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch.

- Theo trình tự tiến hành điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị (được quy định tại điều 51 Luật Quy hoạch đô thị) thì sau khi cơ quan có thẩm quyền xem xét, **quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị**, cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị có trách nhiệm **cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch những nội dung điều chỉnh**.

- Theo khoản 9, điều 3 Luật Quy hoạch đô thị “*Quy hoạch chi tiết là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hóa nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung*”

- Theo khoản 4, điều 30 Luật Quy hoạch đô thị “*Đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng*”

Theo khoản 1, điều 69 (nguyên tắc quản lý xây dựng theo quy hoạch đô thị), Luật Quy hoạch đô thị: “*Tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết đô thị đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về xây dựng*”.

Căn cứ các quy định nêu trên, về nguyên tắc, các dự án đầu tư xây dựng công trình **phải phù hợp quy hoạch được phê duyệt**. Nội dung Giấy phép quy hoạch phải căn cứ vào đồ án quy hoạch chung (tại các khu vực chưa có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) hoặc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và Quy chuẩn xây dựng, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị để cung cấp các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch cụ thể tại khu đất dự án đầu tư.

Do đó, nếu **dự án đầu tư xây dựng công trình không phù hợp chức năng sử dụng đất hoặc có chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch không phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt** (là cơ sở để lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình) thì **không thể cấp giấy phép quy hoạch mà phải thực hiện điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000**. Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 là cơ sở pháp lý quy hoạch để thực hiện công tác quản lý, phát triển đô thị theo

quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng, cấp giấy phép quy hoạch và lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc bản vẽ chấp thuận tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình) các dự án đầu tư xây dựng. Nếu nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã nêu đầy đủ, cụ thể chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu kiến trúc - quy hoạch và xác định các khoảng lùi công trình tại khu đất của dự án thì **không cần cấp giấy phép quy hoạch** do không thuộc các trường hợp phải cấp giấy phép quy hoạch theo Luật Quy hoạch đô thị và Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ như đã báo cáo nêu trên (trường hợp nhà đầu tư có yêu cầu thì chỉ cần cấp văn bản cung cấp thông tin quy hoạch hoặc Chứng chỉ quy hoạch theo nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt).

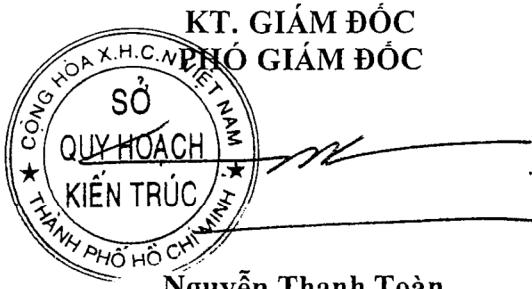
Tóm lại, để đảm bảo phù hợp với trình tự, thủ tục theo các quy định nêu trên, chỉ cấp giấy phép quy hoạch đối với các trường hợp phải cấp giấy phép quy hoạch đã được quy định tại Luật quy hoạch đô thị và Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ. Đối với trường hợp cần phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 thì việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 **phải được phê duyệt trước khi cấp Giấy phép quy hoạch** (đối với trường hợp nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chưa đủ các căn cứ để lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500), **lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc bản vẽ tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình)**.

Đối với các dự án đầu tư xây dựng có đề xuất chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu kiến trúc - quy hoạch **không phù hợp** với đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và cần báo cáo, xin ý kiến UBND Thành phố thì sau khi được UBND Thành phố chấp thuận sẽ **không thực hiện việc cập nhật vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 mà cần phải lập thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trước khi cấp giấy phép quy hoạch** (đối với các trường hợp phải cấp giấy phép quy hoạch nêu trên) **hoặc cung cấp thông tin quy hoạch, cấp Chứng chỉ quy hoạch, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc bản vẽ tổng mặt bằng-phương án kiến trúc công trình)**. Sau khi UBND Thành phố phê duyệt **điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000**, UBND các quận - huyện, các cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị mới **thực hiện việc cập nhật** nội dung điều chỉnh cục bộ vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.

Nhằm chấn chỉnh, thống nhất trình tự, thủ tục giải quyết các hồ sơ dự án đầu tư xây dựng có liên quan đến công tác quản lý quy hoạch – kiến trúc đúng theo các quy định hiện hành, Sở Quy hoạch – Kiến trúc xin báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố nội dung nêu trên để xem xét và có ý kiến chỉ đạo thực hiện./.n

Noi nhận:

- Như trên: PCT/ĐT (để b/c);
- VP.UBNDTP: PVP/ĐT;
- BGĐ Sở;
- Các Phòng, Ban, Đơn vị thuộc Sở;
- Lưu: VT, QLTHQH-PC (2b).N.13.
MS: 10978/16



Nguyễn Thanh Toàn